

**Ruimtelijke onderbouwing
omgevingsvergunning Korte Ruigeweg 25
te Schagerbrug**

GEMEENTE
ZIJPE



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Ruimtelijke onderbouwing
omgevingsvergunning Korte Ruigeweg 25
te Schagerbrug**

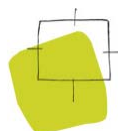
V A S T G E S T E L D

Inhoud

Ruimtelijke onderbouwing + bijlage

8 februari 2012

Projectnummer 300.32.00.48.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving	7
3	Beleidskader	9
	3.1.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 – Kwaliteit door veelzijdigheid	9
	3.1.2 Vigerend wijzigingsplan	12
	3.1.3 Beleidsregels kapberg (concept)	12
4	Planologische randvoorwaarden	15
	4.1 Hinder van bedrijven	15
	4.2 Archeologie	15
	4.3 Bodem	17
	4.4 Ecologie	18
	4.5 Externe veiligheid	21
	4.6 Geluidhinder	22
	4.7 Luchtkwaliteit	23
	4.8 Water	24
5	Juridische toelichting	27
	5.1 Vormgeving	27
	5.2 Procedure	27
6	Uitvoerbaarheid	29
	6.1 Economische uitvoerbaarheid	29
	6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
7	Samenvattend	31

Bijlage

Inleiding



Voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft het perceel Korte Ruigeweg 25 te Schagerbrug. Op deze locatie stonden voorheen twee stolpen die in gebruik waren als woonhuis. Door een brand zijn deze stolpen echter geheel verwoest en er bevindt zich nu geen bebouwing meer op het perceel. Om het perceel toch weer voor bewoning geschikt te maken, zal er nieuwe bebouwing worden gerealiseerd. In deze bebouwing, die bestaat uit een stulp en een kapberg die middels bijgebouwen één geheel vormen, worden twee woningen gerealiseerd.

AANLEIDING

Het plangebied bestaat uit het perceel Korte Ruigeweg 25. Dit perceel ligt aan de westzijde van de kruising van de Ruigeweg en de Keinsmerweg. Een luchtfoto van het plangebied is opgenomen in figuur 1.

PLANGEBIED



Figuur 1. Ligging plangebied (Bron: Google Earth)

Voor het plangebied geldt een wijzigingsplan, dat is vastgesteld op 6 juni 2002 en door Gedeputeerde Staten op 8 juli 2002. Het voorgenomen bouwplan voor de woningen past niet geheel binnen de kaders van het wijzigingsplan. Om de ontwikkeling desondanks toch mogelijk te maken, is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Door middel van deze omgevingsvergunning worden de beoogde wooneenheden planologisch-juridisch mogelijk gemaakt. De omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan hangt samen met de omgevingsvergunning voor het bouwen (er is hierbij sprake

OMGEVINGSVERGUNNING

ke van één omgevingsvergunning). De omgevingsvergunning biedt het kader voor de ontwikkeling.

Een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan moet samengaan met een goede ruimtelijke onderbouwing. In een dergelijke onderbouwing is uiteengezet of er vanwege het project sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De voorliggende notitie vormt deze ruimtelijke onderbouwing voor de omgevingsvergunning voor de Korte Ruigeweg 25 te Schagerbrug.

LEESWIJZER

Na deze inleiding in dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het voorgenomen plan gegeven. In hoofdstuk 3 is het van relevante beleid van de provincie en de gemeente uiteengezet. Een omschrijving van de omgevingsaspecten is opgenomen in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is nader ingegaan op de eisen die aan een omgevingsvergunning worden gesteld en de bijbehorende procedure. Hoofdstuk 6 besteed aandacht aan de uitvoerbaarheid van het project terwijl hoofdstuk 7 afsluit met een korte samenvatting.

Planbeschrijving

2

Op het perceel Korte Ruigeweg 25 hebben in het verleden twee, deels aaneen gebouwde, stolpen gestaan. Deze stolpen zijn begin 2011 verwoest door brand. De wens is om nieuwe bebouwing te realiseren met daarin twee wooneenheden.

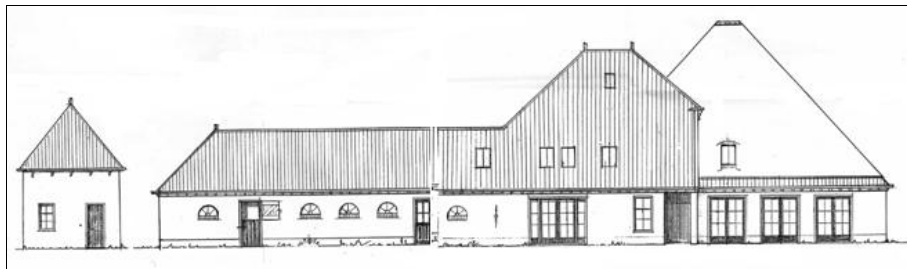


Figuur 2. Nieuwe inrichting plangebied

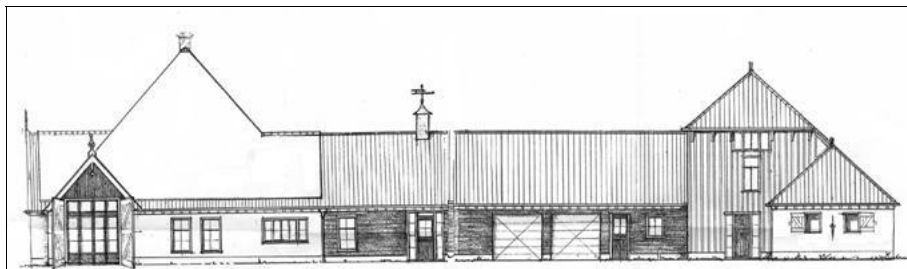
Eén van beide nieuwe woningen zal ook als stolp worden gerealiseerd. De stolp zal op iets grotere afstand van de weg worden gesitueerd dan de voormalige stolp. Zowel de afstand van de Korte Ruigeweg als de afstand van de Keinsmerweg neemt toe.

De andere woning, meer naar achteren op het erf gesitueerd dan de stolp, zal worden gebouwd als een kapberg. De kapberg, een overdekte hooiberg met een vierkant grondvlak, is een veelvoorkomend gebouw op erven bij Noord-Hollandse boerderijen. Qua functie zijn ze oorspronkelijk bedoeld als bedrijfsgebouw in plaats van als woning. Dit principe wordt hier toegepast om een passende bebouwingscluster te kunnen realiseren.

Naast de woning bevinden zich twee garages en paardenstallen in het gebouw. Op het perceel bevindt zich ook een koetshuis met een woonfunctie. Dit monumentale koetshuis blijft bestaan in zijn huidige vorm. Hier vinden geen ontwikkelingen plaats.



Figuur 3. Afbeelding toekomstige zuidgevel



Figuur 4. Afbeelding toekomstige noordgevel

3.1.1

Structuurvisie Noord-Holland 2040 - Kwaliteit door veelzijdigheid

Op 22 juni 2010 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de structuurvisie Noord-Holland 2040 'Kwaliteit door veelzijdigheid' vastgesteld (in werking getreden op 3 november 2010). In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar zou moeten worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren en via de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld.

Uitgangspunt voor 2040 is 'kwaliteit door veelzijdigheid'. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaatbestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Figuur 5. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid
(Bron: provincie Noord-Holland)

De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie opgesteld. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is de doorwerking van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 in bestemmingsplannen nader uitgewerkt. In de verordening zijn verschillende regels opgenomen. Er zijn regels voor zowel het bestaand bebouwd gebied als het landelijk gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied en regels voor uitsluitend het landelijk gebied. Op verschillende regels die van belang zijn voor het plangebied wordt in het navolgende ingegaan.

BESTAAND
BEBOUWD
GEBIED

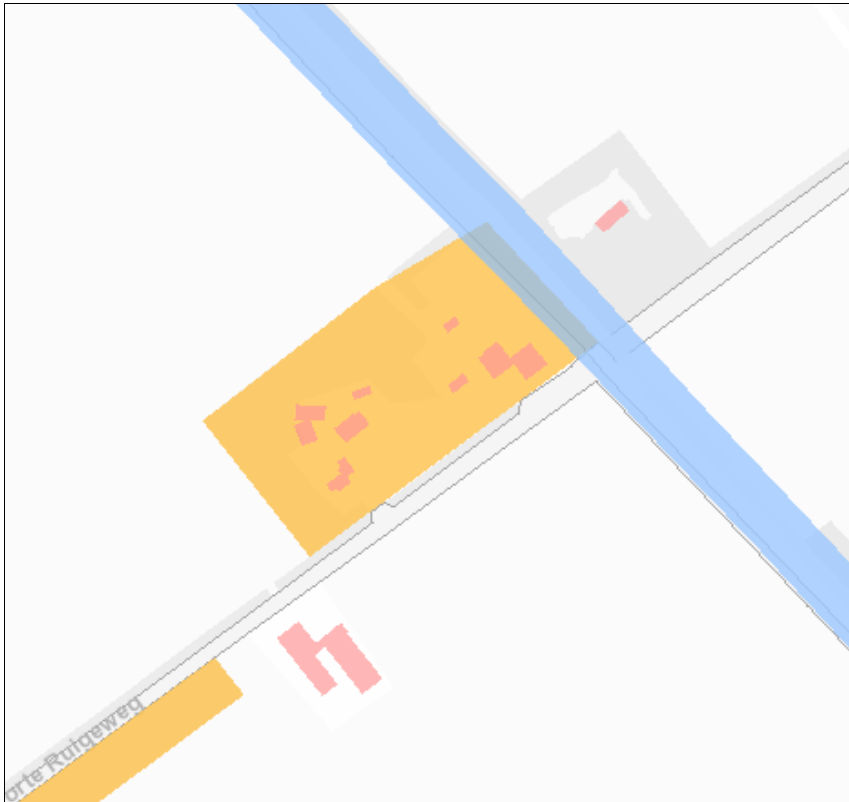
Binnen de provinciale verordening wordt onderscheid gemaakt in de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het bestaand bebouwd gebied (BBG) en het landelijk gebied. In het landelijk gebied wordt nieuwe woningbouw zoveel mogelijk geweerd. Wanneer er wel sprake is van verstedelijking in het landelijk gebied, moet rekening gehouden worden met de volgende aspecten met het oog op de ruimtelijke kwaliteit:

- de kernkwaliteiten van de landschapstypen en aardkundige waarden;
- de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- de openheid van het landschap;
- de historische structuurlijnen;
- cultuurhistorische objecten.

Conform de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (PRVS) wordt Bestaand Bebouwd Gebied bepaald door:

- a. het gebied. Als zodanig aangegeven op kaart 2 en op de digitale verbeelding ervan, en;
- b. de bestaande of bij een – op het moment van inwerkingtreden van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing en kassen, waaronder mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.

Het onderhavige plan, dat zich richt op de heroprichting van door brand verwoeste stolpen, valt binnen het bouwvlak van het vigerende bestemmingplan en kan derhalve worden aangemerkt als Bestaand Bebouwd Gebied. Daarmee is het plan niet in strijd met het provinciaal beleid.



Figuur 6. Fragment kaarten provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (roze: BGG, bruin: aardkundig waardevol gebied, blauw: regionale waterkering)

In de provincie Noord-Holland zijn verschillende aardkundige monumenten en aardkundige waardevolle gebieden. Ter plaatse van het plangebied bevindt zich een aardkundig waardevol gebied. Aardkundig waardevolle gebieden zijn niet expliciet beschermd, zoals de aardkundige monumenten die middels de Provinciale Milieuverordening wel zijn. De provincie vraagt daarom aan de gemeenten in hun bestemmingsplannen aan te geven in hoeverre rekening gehouden is met het aardkundig waardevolle gebied. Het aardkundig waardevolle gebied waarin het plangebied ligt, is van belang vanwege 'antropogeen beïnvloede opstuivingen'.

AARDKUNDIGE WAARDEN

Het voorliggende plan voorziet in de herbouw van twee wooneenheden die door brand verwoest zijn. Deze bebouwing wordt grotendeels gebouwd op de locatie die voorheen bebouwd was. Gedeeltelijk vindt de bouw echter elders plaats. Het betreft een kleinschalige verandering ten opzichte van de bestaande situatie, waarvan verwacht mag worden dat er geen onevenredige aantasting van de aardkundige waarden op het perceel zal plaatsvinden.

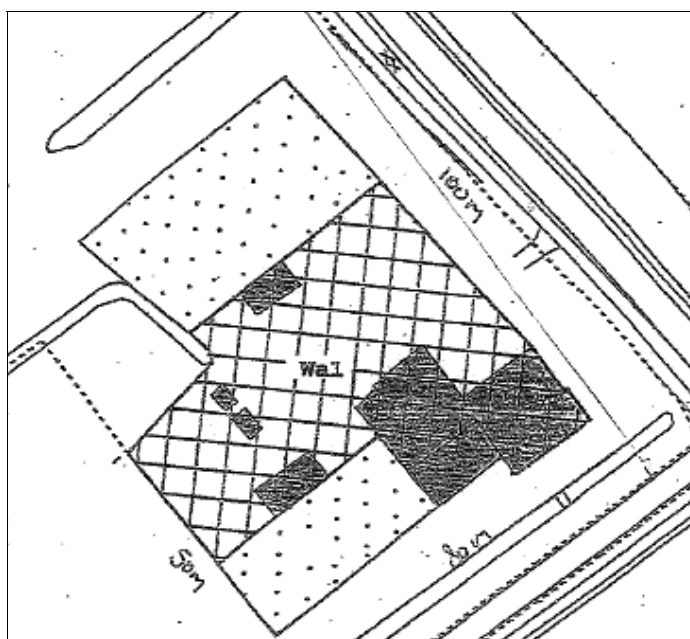
Het onderhavige perceel grenst aan een regionale waterkering. Deze waterkering ligt ter plaatse van de Keinsmerweg. Aangezien de nieuwe bebouwing op grotere afstand van de waterkering wordt geplaatst dan de voormalige bebouwing gestaan heeft, heeft de voorgenomen ontwikkeling geen negatief effect op de waterkering.

WATERKERING

3.1.2

Vigerend wijzigingsplan

In figuur 7 is een uitsnede van de plankaart van het vigerende wijzigingsplan opgenomen. De bestemming in het plangebied is 'Woningen met tuinen en erven', waarvan een deel bedoeld is voor hoofd- en bijgebouwen. Hierop ligt een nadere categorie-indeling voor de woningen, 'Wa1'. Dit houdt in dat de maximale toegestane goothoogte 3 meter bedraagt en dat de inhoud van de woning niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan. De nieuwe bebouwing is passend binnen het geldende plan, met uitzondering van de goothoogte van het gedeelte dat als kapberg gebouwd wordt.



Figuur 7. Uitsnede kaart vigerend plan

Op dit punt wijkt het plan af van de vigerende mogelijkheden en daarvoor dient deze ruimtelijke onderbouwing voldoende motivatie te leveren. De gemeente heeft hiervoor inmiddels conceptbeleid ontwikkeld die in navolgende paragraaf wordt behandeld.

3.1.3

Beleidsregels kapberg (concept)

De gemeente Zijpe heeft (concept)beleid opgesteld ten aanzien van kapbergen. Onder een kapberg wordt een hooiberging voorzien van een (rieten) kap verstaan. Op basis van de vigerende bestemmingsplannen zijn deze alleen toegestaan bij een agrarisch bedrijf. Na beëindiging van het bedrijf komt hier ook bewoning voor. Uit historisch oogpunt is het verantwoord om bij woonboerderijen die niet bij een agrarisch bedrijf horen (bij)gebouwen toe te staan in de vorm van een kapberg. Omdat een boerderij vroeger een ensemble vormde

met een arbeidershuisje en een kapberg, kan ook bij een arbeidershuisje een kapberg worden toegestaan.

Het beleid voor kapbergen houdt het volgende in:

1. De kapberg mag alleen op een woonbestemming in het buitengebied (bestemmingsplan) en landelijk gebied (bestemmingsplan) worden gerealiseerd, en wel bij woonboerderijen en bij arbeidershuisjes, tenzij een bestaande kapberg wordt vervangen.
2. De kapberg is onlosmakelijk verbonden en dient aangebouwd te worden aan een woonboerderij of arbeidershuisje.
3. De uitgangspunten van het bestemmingsplan "Buitengebied" en "Landelijk Gebied" en de notitie "Planologische afwijkingsmogelijkheden gemeente Zijpe" blijven, behoudens de regeling voor de goothoogte onverkort van toepassing.
4. De kapberg betreft geen extra toevoeging aan de toegestane inhoud en vierkante meters, zoals vastgelegd in de punt 3 genoemde documenten. Kortom de inhoud/oppervlakte van een kapberg telt mee voor de toegestane inhoud en vierkante meters.
5. Per perceel is één kapberg toegestaan, ook indien de woonboerderij is gesplitst in meerdere wooneenheden.
6. Indien de kapberg aan een woonboerderij wordt aangebouwd, dient de kapberg aan de achterzijde van het hoofdgebouw te worden gerealiseerd.
7. Indien de woning een arbeidershuisje is, mag de kapberg ook als woninguitbreiding worden gerealiseerd. Van toepassing blijft punt 3.
8. De kapberg moet een vierkant grondvlak hebben.
9. De kapberg heeft een oppervlakte van minimaal 36 m² en maximaal 64 m².
10. De goothoogte van de kapberg is maximaal 7 meter.
11. De bouwhoogte van de kapberg is maximaal 10 meter. Onder bouwhoogte vallen geen ondergeschikte onderdelen, zoals mogelijk palen die de draagconstructie vormen.
12. Het dak moet piramidevormig zijn.
13. De kapberg mag geen groot dakoverstek hebben.
14. Op het dak ligt/liggen echt riet dan wel keramische dakpannen in de kleur rood of zwart.
15. De buitengevel moet worden uitgevoerd in gepotdekselde houten delen in de kleur zwart; rabatdelen zijn voor de voorgevel niet toegestaan.
16. Kozijnen en deuren mogen niet in kunststof worden uitgevoerd en dienen in de kleur zwart of grijs te worden uitgevoerd.

Vooralsnog is er geen sprake van vastgesteld beleid ten behoeve van het gehele gemeentelijk grondgebied. Wel mag in relatie tot het voorliggende plan geconstateerd worden dat men hieraan kan voldoen. Derhalve kan tenminste voor deze situatie gebruik gemaakt worden van deze spelregels. Daarmee is de afwijking van het vigerend bestemmingsplan inhoudelijk voldoende gemotiveerd. In navolgende hoofdstukken zal nog ingegaan worden op onderzoeksaspecten die van invloed kunnen zijn op de uitvoerbaarheid van het plan.

RELATIE MET
VOORLIGGENDE PLAN

Planologische randvoorwaarden



4.1

Hinder van bedrijven

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van het Activiteitenbesluit, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

Het plan voorziet in de herbouw van woningen op een plaats die voorheen ook al in gebruik was voor wonen. Het dichtstbijzijnde bedrijf is een agrarisch bedrijf aan de Korte Ruigeweg op een afstand van ongeveer 115 meter vanaf het plangebied. Bij een dergelijke afstand is er geen sprake van een hindersituatie voor de woning en het agrarische bedrijf. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen andere bedrijven die hinder mogelijk zouden kunnen opleveren voor de woningen of die beperkt zouden kunnen worden door de realisatie van de woningen.

Wat betreft het aspect hinder van bedrijven mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

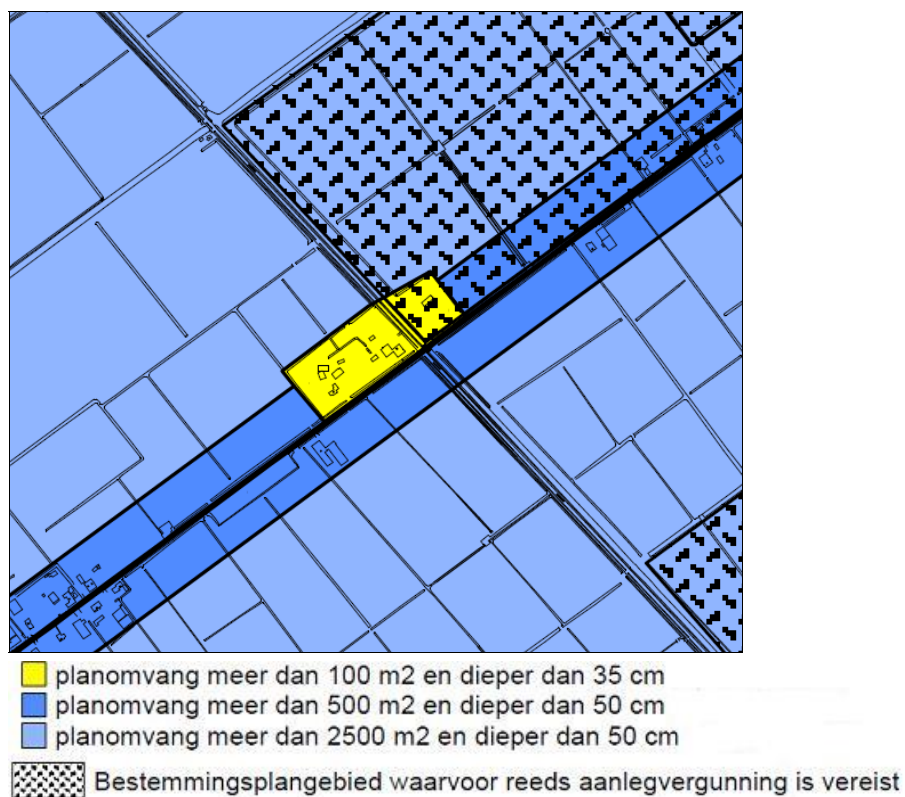
CONCLUSIE

4.2

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde “veroorzakerprincipe”. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monu-

mentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen.



Figuur 8. Fragment archeologische kaart (Bron: gemeente Zijpe)

Het plangebied is met geel weergegeven, wat inhoudt dat ter plaatse van het plangebied een archeologisch regime geldt dat bij een oppervlakte groter dan 100 m² waarbij de grond dieper dan 35 cm geroerd wordt, aandacht aan archeologie besteed moet worden.

De nieuwe bebouwing overlapt voor een groot deel de plaats waar eerder de afgebrande stolpen hebben gestaan. Een deel heeft echter ook geen overlap met de voormalige bebouwing en hier zal bij de aanleg van de funderingen de grond voor meer dan 35 cm diepte worden geroerd. Het oppervlak van dit deel bedraagt ongeveer 350 m² en is daarmee grotere dan de 100 m² die als drempel geldt voor archeologisch onderzoek. Het is daarom nodig om een archeologisch onderzoek te verrichten.

In 2002 heeft op het perceel reeds archeologisch onderzoek plaatsgevonden, waaruit gebleken is dat er vanuit het oogpunt van archeologie geen belemmeringen waren voor bebouwing van het perceel. Vanuit het oogpunt van archeologie mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4 . 3

B o d e m

Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een beslissing op een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd of wanneer het vermoeden bestaat dat sprake is van ernstige verontreiniging.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht moet worden verkregen over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht moet worden verkregen in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is een onderdeel van de onderzoeksverplichting van het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden voorkomen dat gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit bestemd worden met een hiervoor gevoelige functie.

Om na te gaan of er sprake is van bodemverontreiniging in het plangebied is de kaart van het Bodemloket geraadpleegd. Op deze kaart zijn de locaties waar bodemonderzoek heeft plaatsgevonden en waar verdenkingen van bodemverontreiniging zijn. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in figuur 9. Hieruit blijkt dat er in het plangebied geen bodemonderzoeken hebben plaatsgevonden en dat er geen verdenking is van bodemverontreiniging.



Figuur 9. Kaartje bodemloket (Bron: provincie Noord-Holland)

CONCLUSIE De kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.4

Ecologie

WET- EN REGELGEVING Voor het bestemmingsplan is het conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) noodzakelijk aandacht te besteden aan de natuurwet en -regelgeving. Er dient aangegeven te worden of voor de uitvoering van het plan een vergunning of ontheffing nodig is, en zo ja, of deze kan worden verleend. In voorliggende paragraaf wordt in gegaan op zowel de soortbescherming (Flora- en faunawet) als de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998 en Structuurvisie Noord-Holland 2040). Gezien de omstandigheden in het plangebied en de aard van de ontwikkelingen is hiertoe geen gericht onderzoek uitgevoerd.



Figuur 10. Situatie op 22 juli 2011

Soortbescherming

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd). De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime (vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime).

FLORA- EN FAUNAWET

Op de locatie van de beoogde nieuwbouw stonden voorheen twee stolpboerderijen. Deze stolpboerderijen zijn als gevolg van een brand verwoest. Na de brand zijn de restanten verwijderd en is het terrein geëgaliseerd. Als gevolg van de nieuwbouwplannen zal verder een schuurtje worden gesloopt. Gezien de constructie en gebruikte bouwmaterialen is dit schuurtje niet geschikt als verblijfplaats voor onder meer vleermuizen.

INVENTARISATIE

Wanneer bij de planning en/of uitvoering van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van (nesten van) broedvogels (broedseizoen) in de omgeving, worden verbodsovertredingen in het kader van de Flora- en faunawet op voorhand niet verwacht.

EFFECTEN

Gebiedsbescherming

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

NATUURBESCHERMINGS-
WET 1998

Onder de Natuurbeschermingswet zijn drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en Beschermd Natuurmonumenten en Wetlands.

ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR	De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Nota ruimte en uitgewerkt in het de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).
WEIDEVOGELLEEFGEBIED	Vanuit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid) wordt verder specifiek ingezet op de bescherming van Weidevogelleefgebieden.
INVENTARISATIE	Het plangebied is geen onderdeel van en grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. De meest nabij gelegen beschermde gebieden betreffen de Natura 2000-gebieden Zwanenwater & Pettemerduinen en Duinen Den Helder-Callantsoog, die gelegen zijn op een afstand van ruim vier kilometer. Het plangebied ligt in een gebied dat op basis van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 wordt aangegeven als Weidevogelleefgebied. Daarnaast ligt op een afstand van ongeveer 350 meter ten noordoosten van het plangebied, een denkooi De Hoop, die in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur is aangewezen.
EFFECTEN	Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden en de aard van de ontwikkeling, worden met betrekking tot de voorgenomen plannen geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de wezenlijke kenmerken en waarden van de Ecologische Hoofdstructuur verwacht. Het plangebied zelf is niet geschikt als weidevogelleefgebied. Rond het huidige plangebied ligt reeds als gevolg van onder meer de aanwezige bebouwing, het opgaande groen en de menselijke aanwezigheid voor weidevogels een verstoorde zone. Voor weidevogels is openheid en rust een belangrijke randvoorwaarden. Op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie blijkt dat nieuwe bebouwing binnen een bestaand bouwvlak of een uitbreiding daarvan is toegestaan.
CONCLUSIE	Voor de uitvoering van het plan is op voorhand geen vergunning of ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 of de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie nodig. Het plan is wat betreft de natuurwet en -regelgeving dan ook uitvoerbaar.

4.5

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

KADER

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger als gevolg van het gebruik, de opslag, productie en transport van gevaarlijke stoffen. Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet en regelgeving. Voor het bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant waaraan getoetst dient te worden:

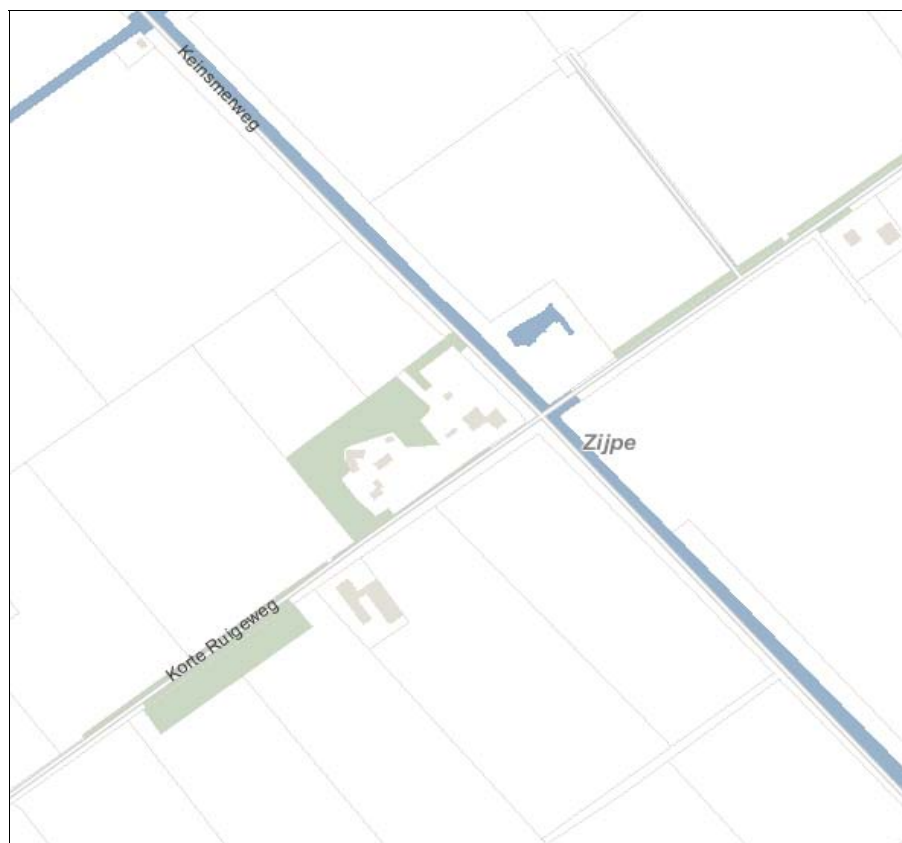
1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
2. Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS);
3. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

De Milieudienst Kop van Noord-Holland heeft het rapport 'Beleidsvisie externe veiligheid, gemeenten Anna Paulowna, Schagen en Zijpe, termijn 2008-2011', waarin naast het beleid met betrekking tot externe veiligheid ook knelpunten zijn opgenomen. In de beleidsvisie worden geen knelpunten genoemd in de nabijheid van het onderhavige plangebied.

BELEIDSVISIE EXTERNE
VEILIGHEID



Figuur 11. Fragment risicokaart (Bron: provincie Noord-Holland)

RISICOKAART

De provincie Noord-Holland heeft de risicokaart opgesteld. Op deze kaart staan voor de hele provincie de potentiële risicobronnen weergegeven. In figuur 11 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen. Hieruit blijkt dat er zich in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen bevinden. Ook lopen er in of langs het plangebied geen hogedrukaardgasleidingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen.

CONCLUSIE

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.6

Geluidhinder

De Wet geluidhinder dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. De meest recente wijziging heeft plaatsgevonden op 1 januari 2007.

Voor wegverkeerslawaaï is bij deze wijziging van de wet overgestapt op de Europese dosismaat L day-evening-night (L_{den}). In de wet wordt L_{den} aangegeven in decibel (dB). Deze dosismaat is 'A-gewogen': ze houden rekening met de gevoeligheid van het menselijk oor. De geluidbelasting in L_{den} is het gemiddelde over de dag-, avond- en nachtperiode.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek plaats moet vinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies. Een uitzondering geldt voor:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

De bestaande situatie waarin in het plangebied twee stolpen waren gebouwd die voor wonen gebruikt werden en de nieuwe situatie in overweging nemende is naar de mening van de gemeente het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Door de gemeente is dan ook de keuze gemaakt om niet een akoestisch onderzoek uit te voeren.

4.7

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

NSL/NIBM

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van twee woningen. Op basis van de CROW-publicaties nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van 7 ritten per

woning. Dit betekent een ritproductie voor beide te bouwen woningen ongeveer 14 ritten per etmaal zal bedragen.

NIBM-TOOL

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool (mei 2010) ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		14
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 12. Berekening met de nibm-tool

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.8

Water

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

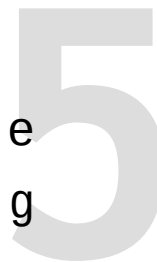
Het plan is ter beoordeling in het kader van de watertoets opgestuurd naar het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier. Het hoogheemraadschap heeft gereageerd middels een e-mail (d.d. 11 augustus 2011). Hierin wordt opgemerkt dat in relatie tot het watersysteem van belang is dat er bij de bouw van

de gebouwen terughoudend wordt omgegaan met de toepassing van uitlopende materialen, zoals lood, koper en zink. Tevens dient het schone hemelwater zoveel mogelijk te worden afgekoppeld op het oppervlaktewater. Voor eventuele dempingen of werkzaamheden in, op, boven of langs het water is een watervergunning nodig.

Er is geen sprake van negatieve effecten van het plan op de waterhuishouding. Het plan mag wat betreft het aspect water uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

Juridische toelichting



5.1

Vormgeving

Zoals in de inleiding is aangegeven, is er voor gekozen het onderhavige project mogelijk te maken door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan (hierna omgevingsvergunning) als bedoeld in artikel 2.12, lid a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (voorheen een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 Wro).

De omgevingsvergunning bestaat in ieder geval uit een goede ruimtelijke onderbouwing (art. 2.12, lid a onder 3 Wabo) en uit een digitale plancontour die het mogelijk maakt om in een digitale omgeving de plannen weer te geven en de locatie (geometrische plaatsbepaling) vast te leggen. De plancontour heeft betrekking op het gehele plangebied.

5.2

Procedure

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) onderscheidt twee voorbereidingsprocedures: de reguliere procedure en de uitgebreide procedure. De regel bij het bepalen van de te volgen procedure is dat de reguliere voorbereidingsprocedure wordt gevolgd, tenzij anders is bepaald. In artikel 3.10 van de Wabo staat dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is indien de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3. Voor voorliggend project kan alleen vergunning worden verleend op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder 3, waardoor de uitgebreide procedure van toepassing is.

De bevoegdheid om de omgevingsvergunning, voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan, te verlenen ligt bij het College van Burgemeester en Wethouders. Vooraf is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. De gemeenteraad kan categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. Het onderhavige project valt onder een categorie van gevallen die de raad op 2 november 2010, ingevolge artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), heeft aangewezen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

In het kader van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht dient vooroverleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het gebiedsplan in het geding zijn bij de ontwikkeling. Gelet op de geringe impact van het project en gelet op het feit dat geen nationale en provinciale belangen geschaad worden, is vooroverleg niet noodzakelijk.

De uitgebreide Wabo-procedure kent een doorlooptijd van 26 weken en kan eenmaal verlengd worden met 6 weken. Op deze procedure is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Voordat een besluit wordt genomen, legt de vergunningverlenende instantie het ontwerpbesluit met de overige relevante stukken (waaronder deze ruimtelijke onderbouwing) zes weken ter inzage.

Een ieder heeft dan de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Bij de besluitvorming op de omgevingsvergunning worden de zienswijzen beoordeeld. Als de omgevingsvergunning wordt verleend, treedt deze in werking na bekendmaking van het besluit. Op dat moment vormt de omgevingsvergunning de basis om af te wijken van het bestemmingsplan.

Met ingang van 22 december 2011 heeft het ontwerpbesluit met overige relevante stukken gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen of reacties binnen gekomen.

Na bekendmaking van het besluit is het voor iedere belanghebbende mogelijk om beroep in te stellen bij de rechtbank en eventueel voorlopige voorziening aan te vragen. Na uitspraak van de rechtbank kan hoger beroep worden aangekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (en kan eveneens voorlopige voorziening worden aangevraagd).

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld naar aanleiding van het voornemen om op het perceel aan de Ruigeweg 25 te Schagerbrug een tweetal woningen met bijgebouwen te realiseren. De kosten voor de bouw van de woningen met bijgebouwen alsook de kosten voor de noodzakelijke onderzoeken voor het voorliggende bestemmingsplan, zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding.

Door af te wijken van het voor de betreffende gronden geldende bestemmingsplan, is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Dit wordt vastgelegd in een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Zijpe.

Op basis van deze overweging moet de voorliggende afwijking van het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Nadat inspraak en overleg ex artikel 3.1.1 Bro heeft plaatsgevonden, zullen de binnengekomen reacties hier opgenomen en beantwoord worden.

S a m e n v a t t e n d



Voorliggende ruimtelijke onderbouwing dient ten behoeve van de bouw van twee woningen aan de Korte Ruigeweg 25. De woningen worden gebouwd ter vervanging van een door brand verwoeste situatie.

Het plan kan vanwege de opgenomen kapbergwoning niet voldoen aan de ter plekke geldende bestemmingsplanvoorwaarden. In onderhavig document is voldoende gemotiveerd dat deze afwijking wel als passend en uitvoerbaar kan worden aangemerkt.

Het plan sluit aan op de gemeentelijke uitgangspunten zoals die zijn geformuleerd ten behoeve van een generiek beleid voor kapbergwoningen. Aangezien dit vooralsnog niet kan worden aangemerkt als vastgesteld beleid, is nu allereerst gekeken of onderhavig plan voldoet. Geconcludeerd kan worden dat het plan hier als passend kan worden aangemerkt.

Op grond van de uitkomsten van gebruikelijke onderzoeken kan worden geconcludeerd dat het plan uitvoerbaar mag worden geacht.